Gemeinde Grasleben

Verwaltungsvorlage Fachbereich: Bauen und Ordnung	**Vorlagen-Nr.: 143** Vorlage ist öffentlich Datum: 22.09.2017	

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „In der Kohli 1. Änderung“
hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Vorgesehene Beratungsfolge:		*Beschluss geändert*		*Abstimmungsergebnis*		
Datum	*Gremium*	*Ja*	*Nein*	*Ja*	*Nein*	*Enth.*
12.10.2017	Bau- und Umweltausschuss					
16.10.2017	VA Grasleben					

Finanzielle Auswirkungen					
Ergebnishaushalt	☐	Kosten		EUR	
Finanzhaushalt	☐	Produkt			
Kostenstelle		Sachkonto			
Ansatz		EUR	verfügbar		EUR

Verantwortlichkeit	
gefertigt:	Gemeinde-direktor:
gez. Nitsche	gez. Janze
(Nitsche)	(Janze)

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „In der Kohli“ gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das in der Anlage dargestellte Gebiet in Grasleben und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Bau- und Umweltausschuss bereitet die Beschlussfassung entsprechend vor.

Sach- und Rechtslage:

Die Sport-Thieme GmbH aus Grasleben plant auf ihrem Grundstück zwischen Helmstedter Straße und Südstraße in Grasleben, Flur 4, Flurstücke 416/59 und 560, einen Firmenparkplatz und langfristig gesehen auch zusätzliche Verwaltungsgebäude zu errichten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „In der Kohli“, der für seinen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der Bebauungsplan „In der Kohli“ soll so angepasst werden, dass neben dem Wohnen der Bau der angestrebten Verwaltungsgebäude sowie die selbständige Stellplatzfläche ermöglicht werden.

Mit der Sport-Thieme GmbH wurde als Grundlage für diese Planung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Fa. Sport-Thieme trägt die entstehenden Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Die Aufstellung und damit auch die Änderung von Bebauungsplänen obliegt der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Ein Rechtsanspruch auf Bauleitplanung besteht nach dieser Regelung allerdings nicht. Die Gemeinde entscheidet daher im Rahmen ihrer Planungshoheit für ihr Gebiet über die Einleitung eines entsprechenden Bauleitverfahrens.

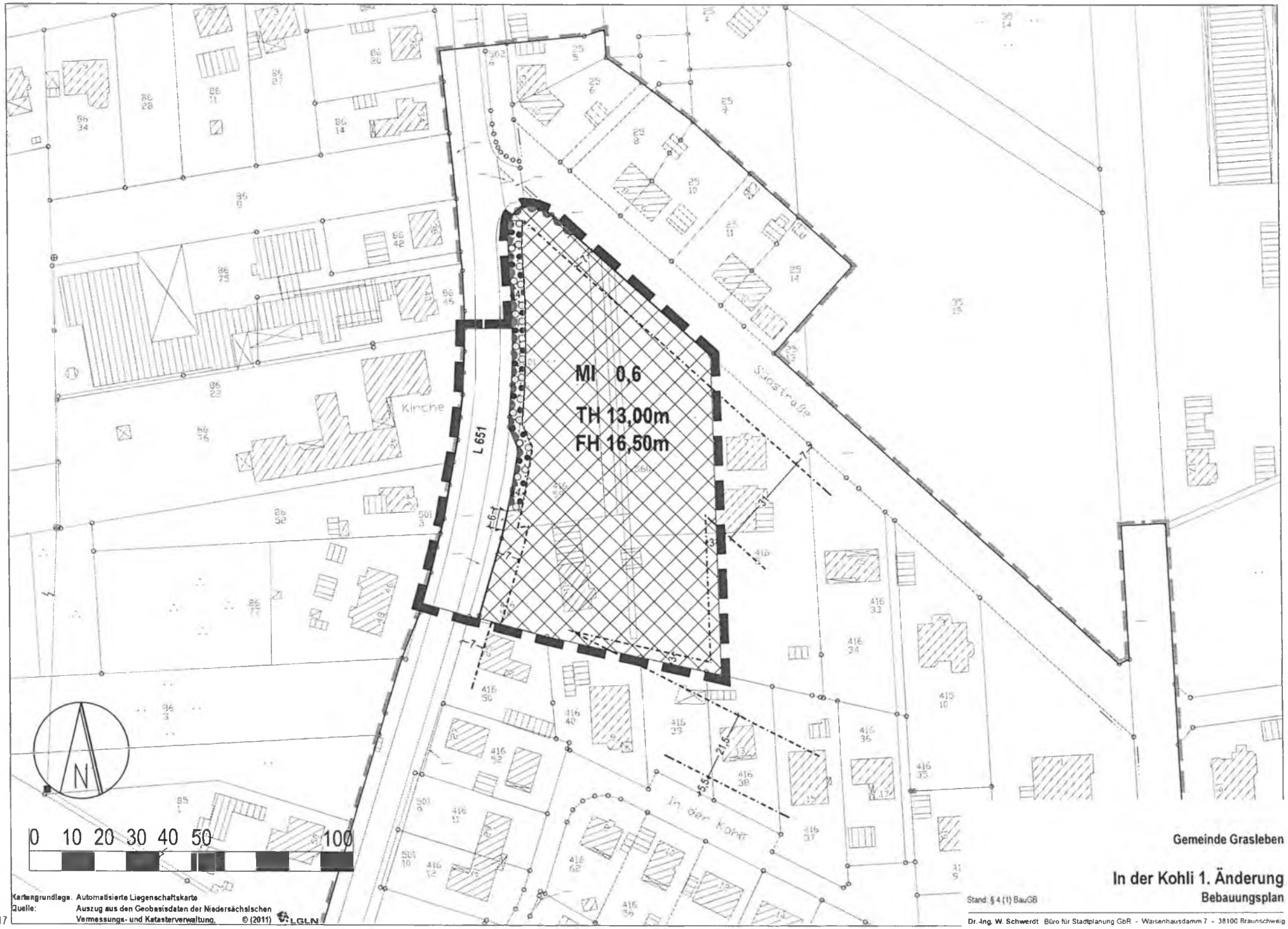
Der von der Änderung betroffene Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Gebietsabgrenzung. Es soll ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Traufhöhe von 13,00 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 16,50 m festgesetzt werden. Die Trauf- und Firsthöhe korrespondiert mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sport-Thieme – 1. Teilbereich“ für das Gewerbegrundstück der Fa. Sport-Thieme. Dort hat die Fa. Sport-Thieme bereits ein neues Verwaltungsgebäude errichtet. Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden zulässigerweise nach den Bestimmungen des § 6 Abs. 2 Nummern 3, 6, 7 sowie § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zugelassen, da das Grundstück allein auf die Belange der Fa. Sport-Thieme zugeschnitten werden soll.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben ist im Hinblick auf diese Planung anzupassen. Die Samtgemeinde wird dahingehend beteiligt und gebeten, die Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Änderungsplanung durchzuführen. Bebauungsplan- und Flächennutzungsplan werden im Parallelverfahren geändert.

Anlage:

- Bebauungsplan
- Bebauungsentwurf
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Elektronische Version, im Original unterzeichnet.



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © (2011) LGLN

Gemeinde Grasleben

In der Kohli 1. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 4 (1) BauGB

AH 02.2017

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

AH 02.2017

Gemeinde Grasleben

In der Kohli 1. Änderung

Bebauungsentwurf

Stand: § 4 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1 Im Mischgebiet MI sind folgende Nutzungen unzulässig:
- a) Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
- b) Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- c) Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.
- d) Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der Nutzung

2.1 Im gesamten Plangebiet ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

2.2 Die **Traufhöhe** wird mit maximal 13,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Unterkante der Dachkonstruktion mit der äußeren Oberfläche der Außenwand. Das Maß gilt für die Traufe geneigter Dächer sowie für die Oberkante baulicher Anlagen bei Flachdächern.
Die **Firsthöhe** wird mit maximal 16,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Der Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der "Helmstedter Straße" in der Straßenachse (Mitte der Fahrbahn) an der Stelle des Grundstückes, die der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.
Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingte Bauteile und Lüftungs- und Belichtungsanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

3.0 Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

4.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB gilt Folgendes:

- a) je 3 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Schneeball, Liguster oder Schwarzer Holunder zu pflanzen;
- b) die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück. je Art zu pflanzen. Für die gesamte Bepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen. Die Gehölze sind als freiwachsende Hecke zu entwickeln;
- c) je 50 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Bergahorn, Eiche, Feldahorn oder Hainbuche zu pflanzen;
- d) die vorhandenen Gehölze, Sträucher und Bäumen sind zur erhalten und auf die Neuanpflanzung anzurechnen;

4.2 Im Falle des Abganges sind die Bepflanzungen in der folgenden Pflanzperiode durch neue der gleichen Art gem. § 9 (1) Nr. 25 a zu ersetzen.

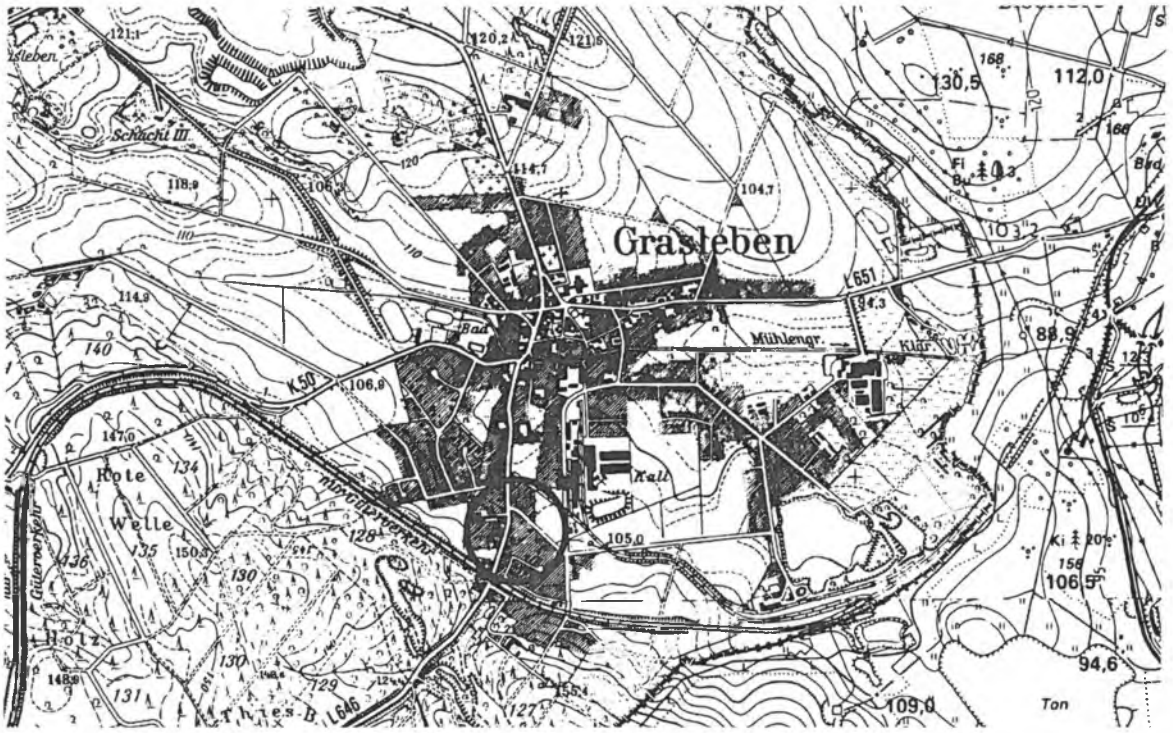
Gemeinde Grasleben

In der Kohli 1. Änderung
Bebauungsplan

Stand: § 4 (1) BauGB

Gemeinde Grasleben, Ortschaft Grasleben, Landkreis Helmstedt

Begründung zum Bebauungsplan "In der Kohli", 1. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 LGLN

Stand: 05/ 2017
§§ 3 (1)/ 4 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Roschen; A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
1.0	**Vorbemerkung**	**3**
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0	**Planinhalt/ Begründung**	**4**
2.1	Baugebiete	4
2.2	Grünflächen, privat	5
2.3	Verkehrsflächen/ Erschließung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	5
2.5	Brandschutz	6
2.6	Schalltechnische Untersuchung	6
3.0	**Umweltbericht**	**7**
3.1	Einleitung	7
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	7
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	7
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umwelt-prüfung ermittelt wurden	7
3.2.1	Bestand	7
3.2.2	Entwicklungsprognose	9
3.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	10
3.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	11
3.3	Zusatzangaben	11
3.3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	11
3.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	11
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	11
4.0	**Flächenbilanz 12**	
5.0	**Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**	**12**
6.0	**Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**	**12**
7.0	**Zusammenfassende Erklärung**	**12**
8.0	**Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**	**13**
9.0	**Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**	**13**
10.0	**Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**	**13**
11.0	**Verfahrensvermerk**	**13**

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Grasleben liegt nördlich der Kreisstadt Helmstedt im Naturpark Elm-Lappwald. Die Gemeinde Grasleben mit rd. 2.400 Einwohnern ist Teil der Samtgemeinde Grasleben mit den weiteren Mitgliedsgemeinden Mariental, Querenhorst und Rennau mit insgesamt rd. 4.500 Einwohnern.

Als Mitglied des Zweckverbands Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig.

Innerhalb der Samtgemeinde Grasleben ist die Ortschaft Grasleben im RROP als Grundzentrum festgelegt. Nach den Zielen des Landesraumordnungsprogramms 2008 (LROP) sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Zusätzlich besitzen nach Aussage des RROP Grundzentren die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Grasleben wird von der Landesstraße L 651 gequert, die von der Bundesstraße B 244 westlich des Gemeindegebietes abzweigt. Die Landesstraße besitzt in diesem Verlauf eine Bedeutung als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung.

Der Planbereich befindet sich im Süden der bebauten Ortslage von Grasleben und liegt zwischen Helmstedter Straße und Südstraße. Das Gebiet ist im RROP als Siedlungsfläche ausgewiesen und frei von Festlegungen. Insofern ist die Planung den grundsätzlichen Zielen der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Der Planbereich grenzt im Südwesten an die Walbecker Straße und ist komplett von Bebauung umschlossen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben entwickelt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt (Stand: 10. Änderung).

Mit der 12. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Grasleben wird die Fläche als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Grasleben erfolgt im Parallelverfahren, sodass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Der Urplan " In der Kohli" aus dem Jahr 1971 weist hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

1.3 Notwendigkeit der Planaufsteilung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bereich der 1. Änderung erstreckt sich südwestlich der Südstraße und östlich der Helmstedter Straße. Westlich der Helmstedter Straße grenzt der Betrieb der Fa. Sport-Thieme an.

Ziel der Planung ist es durch die Ausweisung eines Mischgebietes das Nutzungsspektrum auf dem Gelände zu erweitern, u.a. soll hier neben dem Wohnen der Bau eines Verwaltungsgebäudes, sowie von selbständigen Stellplatzflächen für den bestehenden Betrieb Sport Thieme (Herstellung und Vertrieb von Sportartikeln und Sportzubehör) ermöglicht werden. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 0,90 ha.

Da die Stellplätze (Firmenparkplatz) von den Angestellten des Hauptfirmensitzes auf der westlichen Seite der Helmstedter Straße genutzt werden sollen, handelt es sich hierbei um eine eigenständige Stellplatzanlage im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO. Hier sollen ca. 50 bis 60 Stellplätze planungsrechtlich abgesichert werden. Der Stellplatz ist hier bisher geduldet und soll mit Planung legalisiert werden.

Im Rahmen der Planung erfolgt eine schalltechnische Untersuchung, um zu prüfen, ob, bzw. welche Auswirkungen dadurch für die benachbarten Nutzungen (Wohnen) entstehen und ob bzw. welche Maßnahmen erforderlich werden, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Stellplatznutzung zu gewährleisten

Die Gemeinde Grasleben führt die Planung durch, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Grasleben zu gewährleisten (§ 1 (3) BauGB). Die Planänderung wird benötigt, damit Grasleben seiner Funktion als Grundzentren mit der Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten nachkommen kann (RROP 2008).

Die Wahl des Standortes ergibt sich aus der Notwendigkeit dem Betrieb der Firma Sport-Thieme neben Gebäuden auch einen ausreichend große Stellplatz zur Verfügung zu stellen. Eine Betriebserweiterung an anderer Stelle bietet sich auf Grund der vorhandenen Strukturen und des bestehenden Betriebes nicht an.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden. Die Art der Nutzung wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung, die Unterbringung von Gewebebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Wohnnutzung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Umgebung ist durch ein- bis dreigeschossige Wohnungs- und Betriebsgebäude geprägt. Für die Bebauung erfolgt eine Höhenregelung über die Festsetzung von Trauf und Firsthöhen. Die Höhen mit 13 m Traufhöhe und 16,5 m Gesamthöhe entsprechen der auf der anderen Seite der Helmstedter Straße vorhandenen Gebäude-

höhe des neu entstandenen Gebäudes der Firma Sport-Thieme (ca. 3 Geschosse). Die Traufhöhe setzt die Traufe bei geneigten Dächern, aber auch das Höchstmaß bei Flachdächern fest.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der beabsichtigten teilweise gewerblichen Nutzung wird die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze gem. § 12 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 wird festgesetzt, da der Stellplatz nicht als Nebenanlage im Sinne des § 19 BauNVO zu beurteilen ist. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird keine bisher unbeplante Fläche in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus will der Betrieb an seinem historisch gewachsenen Betriebsstandort trotz der beengten Platzverhältnisse festhalten, jedoch sich auch eine zukunftsträchtige Weiterentwicklung offen lassen.

Die weitere Ausnutzung der Baugrundstücke wird über Baugrenzen und einer offenen Bauweise bestimmt, die Gebäudelängen auf max. 50 m begrenzt und Abstände der Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen voraussetzt.

2.2 Grünflächen, privat

Entlang der Helmstedter Straße befindet sich eine ca. 1 bis 2 m hohe Böschung, die teilweise mit Gehölzen bewachsen ist. Diese Böschung soll erhalten werden und der Bewuchs durch eine Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzung ergänzt werden, um eine Eingrünung des Geländes zur Helmstedter Straße zu gewährleisten.

2.3 Verkehrsflächen/ Erschließung

Die Erschließung für den Planbereich erfolgt über Zufahrten von der Südstraße. Der Zugang für Fußgänger erfolgt über eine vorhandene Treppe an der Böschung zur Helmstedter Straße.

Im Bereich der Böschung an der Helmstedter Straße und im Kreuzungsbereich Helmstedter Straße/Südstraße wird zur Wahrung der Verkehrssicherheit ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt.

Die Innere Erschließung wird privatrechtlich geregelt. Die neben der Stellplatzanlage erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge der Bauanzeige oder -genehmigung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt. Für die Grundstücke, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Nach der Müllentleerung sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Einbindung in die vorhandenen Verbundsysteme für Wasser, elektrische Energie vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Schmutzwasser usw., die in der Helmstedter Straße und der Südstraße bestehen, durch die Herstellung von Grundstücksanschlüssen möglich. Die Anbindung ist durch eine Erweiterung der Netzanlagen möglich.

In Bezug auf den Umgang mit dem auf den Grundstück anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers erfolgt ein Anschluss an den Niederschlagswasserkanal in der Ortschaft.

Die Samtgemeinde Grasleben hat die Abwasserbeseitigung der Grundstücke mit Vertrag vom 26.09.2002 auf den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV) übertragen. Über eventuell erforderlich werdende dezentrale Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Zwecke der Glättung von Abflussspitzen und die eventuell erforderlich werdende Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken soll im Rahmen des von der Fa. Sport-Thieme noch zu stellenden Entwässerungsantrags für das aktuell geplante Bauvorhaben geprüft werden.

2.5 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

2.6 Schalltechnische Untersuchung

Die Untersuchung wurde durchgeführt vom Fachbüro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen (-17ö79- me/pa 08.05.2017).

Die Untersuchung geht von 54 Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher aus. Die Nutzung des Parkplatzes erfolgt ausschließlich tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr). Die Zufahrt soll wie bisher über die Südstraße erfolgen.

Die Ermittlung der Geräuschimmissionen im Bereich der am stärksten betroffenen, schutzwürdigen Nutzung wurde ermittelt und beurteilt. Dabei ist auch eine Geräusch-Vorbelastung durch bestehende Betriebe und Anlagen berücksichtigt worden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Rahmen- und Randbedingungen die jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte durchgehend um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Bebauungsplanänderung hat das Ziel eine bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene und teilweise als Stellplatz genutzte Fläche in der Ortschaft Grasleben in ein Mischgebiet (MI) umzuwandeln, um im Umfeld bereits bestehenden und der künftig beabsichtigten Nutzung abzusichern.

Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan auf rd. 0,70 ha ein Mischgebiet (MI) fest. Außerdem bezieht der Plan noch ca. 0,15 ha bestehende Verkehrsflächen mit ein, und setzt ca. 0,04 ha private Grünflächen mit Erhalt- und Anpflanzungsfestsetzung fest. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 0,89 ha überplant.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [1])

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig, dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben, den Festsetzungen des Urplans, sowie dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt entnommen. Einen Landschaftsplan besitzt die Gemeinde nicht.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Schutzgüter wurde die Bestandssituation, die sich hier gem. § 1a Abs. 3 BauGB auf die gem. Planungsrecht auf die bereits jetzt zulässigen Eingriffe bezieht, zugrunde gelegt und der Planung gegenübergestellt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

3.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 sind die Flächen frei von umweltrelevanten Festlegungen. Der Planbereich wird als Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt, darüber hinaus werden für das Areal und den umgebenden Betrachtungsraum keine naturschutzfachlichen Festlegungen getroffen.

[1]) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Objekte, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung erfüllen, sind nicht vorhanden.

Da es sich bei der Planung um einen vorhandenen Siedlungsbereich von Grasleben handelt, zeigt der Landschaftsrahmenplan die Flächen entsprechend mit einer Grundbedeutung bzw. Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (stark einschränkte bis eingeschränkte Leistungsfähigkeit), eine Beeinträchtigung oder besondere Bedeutung liegt nicht vor.

Hinweise auf weitere besonders oder streng geschützte Arten, für die der Änderungsbereich von Bedeutung ist, ergaben sich im Rahmen der Begehung oder bei der Auswertung der Planwerke nicht.

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Helmstedt bestehen für den Planbereich keine Vorgaben. Bezüglich des Teilaspekts Luft/ Klima wird eine stark beeinträchtigte Leistungsfähigkeit attestiert.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden Aufgrund der Innerortslage und der zu erwartenden Höhenentwicklung nicht ausgelöst.

- Arten und Lebensgemeinschaften

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt ist die Änderungsfläche für die Leistungsfähigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften als stark eingeschränkt bewertet.

Die Fläche stellt sich derzeit als Stellplatzfläche und als Brachfläche dar.

Der Planbereich gehört grundsätzlich zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Aufgrund der geringen Größe der isolierten Fläche, die zudem teilweise bebaut bzw. genutzt wird, und damit kein Nahrungshabitat für den Feldhamster bildet, ist aber nicht mit einem Vorkommen zu rechnen. Ungeachtet dessen gilt in Bezug auf den Feldhamster ohnehin, dass hier das Artenschutzrecht direkt greift und sofern Feldhamster zukünftig festgestellt werden, hier eine entsprechende Vorsorge getroffen werden muss. Aufgrund der isolierten Lage der Fläche und der Vorprägung geht die Gemeinde davon aus, dass im Eintrittsfall eine Befreiungslage erkennbar sein könnte.

Feldlerchen zählen zu den Offenland-Vögeln und weisen daher ein signifikantes Meidungsverhalten gegenüber Bebauung und Gehölzstrukturen auf. Da sich die Fläche deutlich im räumlichen Einflussbereich von Bebauung und Gehölzstruktur befindet kann nicht von einem Vorkommen der Feldlerche ausgegangen werden.

- Boden

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt bewertet den Boden in seiner Funktionsfähigkeit als stark eingeschränkt.

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um Podsol-Braunerde, stark beeinträchtigt mit teilweise sehr hohem Verdichtungsrisiko.

- Wasser

<u>Grundwasser</u>

Die Beikarte zum Grundwasser des Landschaftsrahmenplans wird in seiner Funktionsfähigkeit als stark eingeschränkt beschrieben. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im geringen Bereich.

<u>Oberflächenwasser</u>

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Luft/ Klima

Großklimatisch betrachtet liegt der Landkreis Helmstedt im Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Das Klima ist durch die hohe Versiegelungsrate durch die angrenzende Bebauung und gewerbliche Nutzung geprägt. Der Landschaftsrahmenplan klassifiziert die Funktionsfähigkeit des Schutzgutes als stark beeinträchtigt.

- Landschaft

Die Fläche besitzt auf Grund ihrer Größe und als naturferner Biotoptyp ohne belebende oder strukturierende Elemente und der benachbarten gewerblichen Bebauung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Der Landschaftsrahmenplan beurteilt das Landschaftserleben als stark beeinträchtigt.

b) Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale und Landschaftsbestandteile mit historischem Wert sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.

c) Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist als Bereich mit geringer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung zu bewerten.

d) Bodenschutz/ Grundwasser

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu berücksichtigen.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer, gegenüber der derzeitigen Rechtslage durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zu geringfügig höheren Versiegelungen durch Erschließung sowie Bebauung mit Haupt- und Nebenanlagen. Die Regenerationsfähigkeit des Bodens ist in diesen Bereichen langfristig beeinträchtigt. Eine besondere Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren besitzt das Areal aufgrund seiner umbauten Lage und seiner Nutzung nicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung steht der Änderungsbereich als Bauland für ein Wohngebiet wie bisher zur Verfügung. Der rechtskräftige Bebauungsplan könnte jederzeit umgesetzt werden.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

Die Nutzung eines von Bebauung umschlossenen und planungsrechtlich für eine Bebauung gesicherten Bereichs, vermeidet die Inanspruchnahme bisher unerschlossener Flächen an anderer Stelle und damit eine weitere Zersiedelung der freien Landschaft.

Das Plangebiet ist bis auf die südöstliche Grenze von Bebauung und intensiver Nutzung umgeben. Das Vorkommen von Feldhamstern oder Brutvögeln im Planbereich ist unwahrscheinlich, durch permanente Störungen durch die Stellplatzanlage und grundsätzlich menschliche Anwesenheit. Unter Berücksichtigung dieses Störpotentials und der Insellage der Fläche ohne direkte Verbindung zu angrenzenden Biotopflächen ist das Plangebiet als Lebensraum grundsätzlich nicht geeignet.

Unabhängig davon, gilt das Artenschutzrecht unmittelbar.

- Kompensation:

Gem. § 1a Abs. 3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung [...] zulässig waren. Durch den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan ist das hier grundsätzlich der Fall. Auch die Erhöhung der Grundflächenzahlt spielt insofern keine Rolle, da für den Urplan die Baunutzungsverordnung von 1968 zu Grunde gelegt werden muss. Diese sieht in § 19 Abs. 4 BauNVO vor, dass die Grundflächen von Nebenanlagen nicht angerechnet werden müssen. Somit wäre theoretisch eine 80 bis 100 %-ige Überbauung der Grundfläche nach geltendem Recht zulässig.

Eine Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt ist damit nicht erforderlich.

Der Artenschutz gilt unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungen direkt. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

b) Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Das Merkblatt der "Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde", das bei Baumaßnahmen zu beachten ist.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

c) Schutzgut Landschaft

Der Bebauungsplan ändert die Nutzung einer bereits überplanten innerörtlichen Fläche. Ein Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt somit nicht.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Nach den Zielen des Bebauungsplans – Flächen für die die dringend erforderliche Absicherung von Stellplatz- und Erweiterungsflächen für die Firma Sport-Thieme bereitzustellen – bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen, da der bestehende Betrieb seinen Hauptsitz direkt angrenzend auf der Westseite der Helmstedter hat. Der Planbereich kann technisch und verkehrlich problemlos erschlossen werden und ist teilweise bebaut. Die bauliche Nutzung dieser Fläche schützt nicht erschlossene Bereiche vor der Inanspruchnahme, der Zugriff auf weniger beeinträchtigte Areale, was einen wesentlich höheren naturschutzfachlichen Eingriff zur Folge hätte, wird durch die Planung vermieden. Die festgesetzte Gebietskategorie berücksichtigt die angrenzenden Baugebietskategorien, so dass hierdurch auch Nutzungskonflikte planungsrechtlich vermieden werden.

Bei Verzicht auf diese Planung würde der Bereich weiterhin als Baufläche für ein allgemeines Wohngebiet zur Verfügung stehen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) ausgewertet. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Gemeinde wird im Rahmen des Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Fertigstellung der Bepflanzungen durch Ortstermine prüfen, ob die beabsichtigte Funktion für die Tier- und Pflanzenwelt sowie für das Landschaftsbild erreicht worden ist.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Baugenehmigungsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan hat das Ziel, in der Ortschaft Grasleben einen Bebauungsplan zu ändern und ein Mischgebiet (MI) auszuweisen.

-wird im Rahmen des Planverfahrens ergänzt-

4.0 Flächenbilanz

Die Bebauungsplanänderung umfasst insgesamt rd. 0,90 ha. Auf ca. 0,70 ha wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt sowie auf rd. 0,04 ha Grünflächen und auf ca. 0,15 ha Straßenverkehrsfläche.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

-wird im weiteren Planverfahren ergänzt-

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom .....bis.....durchgeführt.

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert.

- **Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom ..... bis .....in der Gemeinde Grasleben stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom ..... benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert.

-wird im weiteren Planverfahren ergänzt-

7.0 Zusammenfassende Erklärung

-wird im Rahmen des Planverfahrens ergänzt-

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Neue öffentliche Flächen werden nicht festgesetzt. Daher entstehen der Gemeinde Grasleben durch die Planungsumsetzung voraussichtlich keine Kosten.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Erschließungsstraßen sind zu ergänzen. Mögliche Ergänzungsmaßnahmen der technischen Erschließung werden über Beiträge den Grundeigentümern angelastet. Kosten entstehen der Gemeinde nicht bzw. werden durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern voraussichtlich nicht entstehen.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... in der Gemeinde Grasleben öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Grasleben unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Grasleben, den .....

.....

(Bürgermeister)

Anlagen

Schalltechnische Untersuchung, Bonk-Maire-Hoppmann -17079- me/pa vom 08.05.2017

-kann bei Bedarf angefordert werden-